

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants - Saguenay

- En octobre 2008, la proportion de logements vacants était de 1,6 % dans la RMR de Saguenay. Il s'agit d'une diminution de 1,2 point de pourcentage par rapport au résultat d'octobre 2007 (2,8 %).
- Un contexte économique favorable, la progression du solde migratoire de la RMR et la faible croissance de l'offre sont les principaux facteurs ayant contribué au resserrement du marché.
- Dans la RMR de Saguenay, un logement de 2 chambres à coucher se louait en moyenne 518 \$ par mois, ce qui en fait le deuxième plus faible loyer parmi les RMR canadiennes.

Figure 1

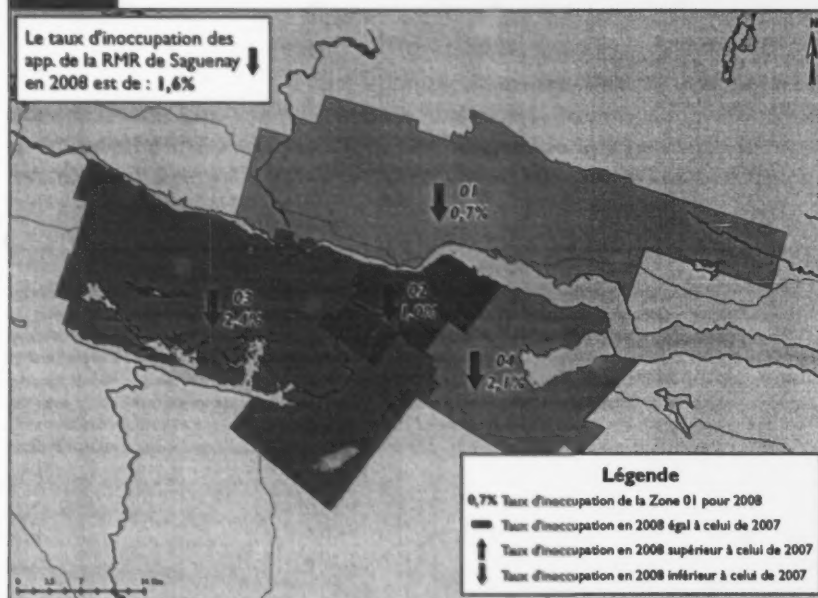


Table des matières

2	Introduction
2	Un contexte favorable
4	Resserrement dans tous les secteurs
4	Variation estimative des loyers moyens
6	Taux de disponibilité
6	Prévisions
6	Avant Saint-Jean
6	Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
10	Liste des tableaux
11	Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Avis aux lecteurs

À partir de cette année, les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées seront exclus de l'enquête. Pour de plus amples renseignements, consultez la section *Notes techniques*, à la fin du rapport.

Introduction

Le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay s'est resserré pour une quatrième année de suite selon l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ainsi, le taux d'inoccupation s'est établi à 1,6 % en octobre 2008, en baisse de 1,2 point de pourcentage par rapport au résultat d'octobre 2007 (2,8 %). Rappelons qu'il était de 5,3 %, il y a seulement 4 ans. Le niveau enregistré en octobre 2008 est le plus faible observé dans la RMR depuis que la SCHL tient son enquête, soit depuis 1988. Il n'était d'ailleurs jamais

descendu sous la barre des 2 % avant cette année (enquête d'octobre). Un contexte économique favorable, la progression du solde migratoire de la RMR et la faible croissance de l'offre sont les principaux facteurs ayant contribué au resserrement du marché.

La situation observée à Saguenay n'est pas unique, puisque le taux d'inoccupation a diminué dans quatre des six RMR du Québec (incluant Saguenay) entre l'enquête d'octobre 2007 et celle d'octobre 2008. Par contre, les causes de ces mouvements à la baisse sont propres à chaque région. C'est à Québec que le marché locatif est le plus serré, avec un taux d'inoccupation de 0,6 %; Saguenay arrive au deuxième rang parmi les RMR de la province. Seules Trois-Rivières et Sherbrooke ont vu leur taux d'inoccupation légèrement augmenter par rapport à 2007. Dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus du Québec, le taux d'inoccupation était de 2,2 %.

Un contexte favorable

Le resserrement du marché locatif dans la RMR de Saguenay depuis quelques années s'est produit dans un contexte où la demande, tous types d'habitations confondus, est

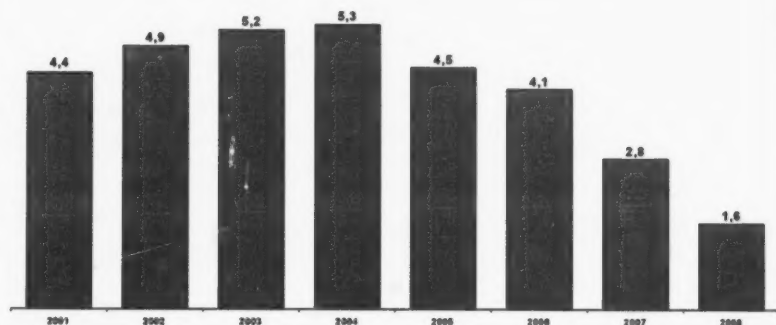
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct-07	oct-08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	2,2	2,2

Figure 2

QUATRIÈME RECU DU TAUX D'INOCCUPATION À SAGUENAY

Taux d'inoccupation global (%)



Source : SCHL.
Enquête réalisée en octobre

très vigoureuse. C'est que les facteurs fondamentaux soutenant la demande d'habitations sont de plus en plus favorables : nombre d'emplois élevé, croissance du revenu disponible, déficit migratoire reculant, vieillissement de la population, etc. Examinons de plus près ces facteurs.

Le nombre d'emplois dans la région se maintient à un niveau exceptionnellement élevé, et ce, malgré une légère diminution durant la première moitié de l'année. Au premier semestre de 2008, 69 400 personnes étaient occupées dans la région, comparativement à 69 540 pendant la même période en 2007, soit une différence de 140 personnes. Par contre, l'emploi chez les jeunes (15 à 24 ans) a augmenté durant ce temps passant de 9 590 en 2007 à 10 840 en 2008. Comme c'est dans ce groupe d'âge que la proportion de locataires est la plus élevée, l'augmentation du nombre d'emplois a certainement créé une pression supplémentaire sur la demande de logements locatifs dans la RMR.

Au-delà de l'effet mentionné ci-dessus, la bonne tenue du marché du travail dans la région a un impact sur le solde migratoire de la RMR de Saguenay, qui à son tour a un impact sur le marché locatif. En fait, le resserrement du marché locatif dans la RMR de Saguenay au cours des dernières années s'est produit en parallèle avec une progression constante du solde migratoire, principalement intraprovincial. Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec¹ (ISQ), cette composante migratoire est passée

d'un déficit de 1 229 personnes en 2004-2005, à un de 242 personnes, en 2006-2007. Même si les statistiques pour 2007-2008 ne sont pas encore disponibles, nous prévoyons le maintien de cette tendance au niveau intraprovincial. Ainsi, de moins en moins de personnes quittent la RMR de Saguenay au profit des autres régions du Québec. De plus, même si nous n'avons pas de chiffres à l'appui, il est plausible qu'un certain nombre de personnes ayant perdu leur emploi en raison des difficultés de l'industrie forestière soient venues s'établir dans la RMR afin de se trouver un nouveau travail. En somme, bien que le solde migratoire total soit négatif, la progression observée pour la composante intraprovinciale se répercute positivement sur la demande de logements locatifs dans la région.

Le vieillissement de la population est un autre facteur ayant alimenté la demande de logements locatifs. En effet, selon les projections démographiques de l'ISQ², une moyenne de 400 ménages se forme chaque année dans la RMR de Saguenay, presque tous des ménages âgés de 65 ans et plus. Comme ce ne sont pas tous les ménages âgés qui ont les moyens d'aller habiter dans une résidence pour aînés, les logements traditionnels constituent souvent la meilleure solution pour ce groupe d'âge. Qui plus est, le taux d'inoccupation est pratiquement nul dans certains secteurs de la RMR sur le marché des résidences pour aînés. Notons aussi qu'une partie de la formation de ménages découle de divorces et/ou de séparations et qu'à court terme, le marché locatif est la

première option pour se loger.

Un dernier facteur ayant eu une incidence sur la demande de logements locatifs est l'augmentation du nombre d'étudiants dans les cégeps de la région cet automne. En effet, à la rentrée scolaire de la fin août 2008, on a relevé environ 450 inscriptions de plus qu'au même trimestre en 2007. Même s'il est impossible d'en déterminer exactement le nombre, on peut penser qu'une partie des 118 logements de plus loués en octobre 2008 l'ont été par cette clientèle.

Tous ces facteurs ont donc soutenu la demande de logements locatifs traditionnels au cours des dernières années et ont particulièrement contribué au resserrement récent du marché. Mais la baisse du taux d'inoccupation n'est pas le seul fait de la demande accrue, l'évolution de l'offre ayant aussi eu un impact.

En effet, la construction de logements locatifs, si l'on fait exception de ceux destinés aux aînés, continue d'être très limitée dans la RMR de Saguenay. Entre l'enquête d'octobre 2007 et celle d'octobre 2008, à peine 100 logements traditionnels se sont ajoutés au parc locatif de la région. C'est environ le même nombre qu'au cours de la période équivalente précédente. C'est que les coûts de construction actuels – incluant le terrain – font en sorte qu'il est difficile pour les promoteurs de trouver une clientèle qui soit prête à déboursier un loyer suffisant, ce qui rend un peu plus ardue la location des

¹ Source : Institut de la statistique du Québec, Soldes migratoires des MRC avec chaque région administrative, tous âges, Québec, 2006-2007, Direction de la méthodologie, de la démographie et des enquêtes spéciales, exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ).

² Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques, Québec et régions, 2001-2051, édition 2003, ajustement effectué par la SCHL.

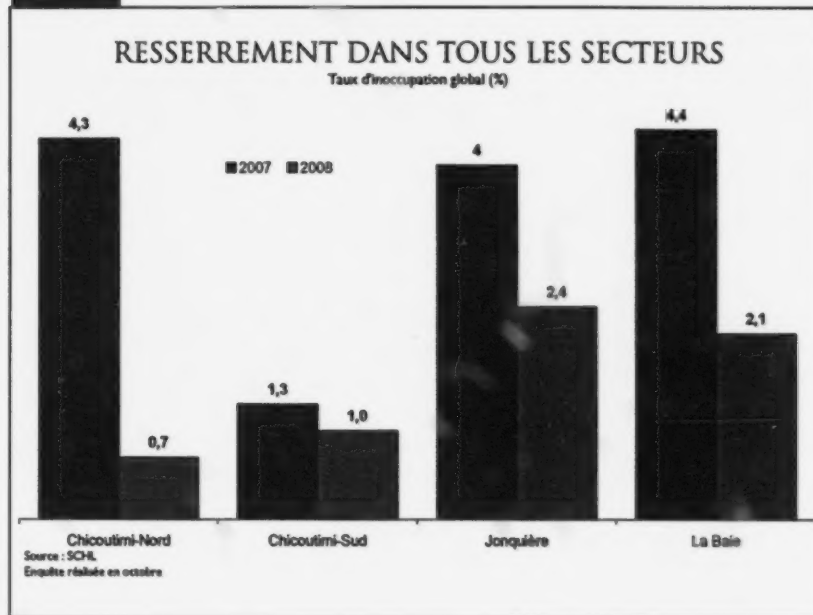
appartements. Par contre, pour un ménage ayant vendu sa propriété pour devenir locataire, les logements locatifs récents sont un compromis intéressant, d'autant plus qu'ils se situent majoritairement dans des immeubles de moins de cinq logements, ce qui se rapproche le plus d'une maison individuelle. D'ailleurs, le taux d'inoccupation dans les immeubles construits depuis le début de la présente décennie était de 0,8 % en octobre 2008. Dans les immeubles comptant de trois à cinq appartements, il était de 0,7 %. Ces appartements ont donc trouvé preneur même si l'écart de loyer entre un appartement de deux chambres construit avant 2000 et un construit en 2000 ou après est d'environ 180 \$ mensuellement.

En somme, tout indique que la demande de logements locatifs est en progression dans la RMR de Saguenay, alors que l'offre croît de façon moins rapide. Il est donc nullement étonnant de constater un resserrement du marché locatif.

Resserrement dans tous les secteurs

Le portrait du marché locatif de la RMR de Saguenay a relativement changé au cours des dernières années, du moins en ce qui a trait aux résultats par secteur géographique. En octobre 2007, seul le secteur de Chicoutimi-Sud affichait un taux d'inoccupation inférieur à 4 %; il était alors de 1,3 %. Cette année-là, le repli dans ce secteur expliquait presque à lui seul la baisse du taux d'inoccupation dans l'ensemble de la RMR.

Figure 3



En octobre 2008, tous les secteurs affichaient un taux d'inoccupation inférieur à 4 %. C'est à Chicoutimi-Nord que le taux est maintenant le plus faible. Il est passé de 4,3 %, lors de l'enquête d'octobre 2007, à 0,7 %, en octobre 2008. La quasi-absence de construction de logements locatifs dans ce secteur – 4 appartements en 2008 – y a favorisé la contraction du marché. À Chicoutimi-Sud, le taux d'inoccupation s'est établi à 1 %, comparativement à 1,3 % un an auparavant. Rappelons qu'environ 45 % du parc locatif de la région se retrouve dans ce secteur. À Jonquière et à La Baie, les taux d'inoccupation ont atteint respectivement 2,4 % et 2,1 %, alors qu'ils se situaient à 4 % et à 4,4 % en octobre 2007. Dans ces secteurs, le faible niveau de construction a aussi

contribué au resserrement du marché au cours de la dernière année.

C'est dans les appartements de deux chambres que le taux d'inoccupation était le plus faible dans la région, ce qui n'a rien pour surprendre. En effet, la proportion de logements de deux chambres qui étaient vacants en octobre 2008 était inférieure à 1 % dans tous les secteurs, à l'exception de celui de La Baie.

Variation estimative des loyers moyens

Depuis 2006, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles

qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. Pour la RMR de Saguenay, le loyer moyen des logements de deux chambres situés dans des immeubles existants a augmenté de 1,5 % entre l'enquête d'octobre 2007 et celle d'octobre 2008³. Il s'agit d'une progression inférieure à l'inflation observée durant la même période, qui était de 2,3 %.

En octobre 2008, un logement de deux chambres se louait en moyenne 518 \$ par mois dans la RMR de Saguenay, ce qui en fait le deuxième plus faible loyer parmi les RMR canadiennes. C'est à Trois-Rivières que le loyer moyen des logements de ce type est le plus bas, à 505 \$.

Encore une fois cette année, c'est à Chicoutimi-Sud que les logements de deux chambres se louent les plus chers, avec une moyenne mensuelle de 563 \$. Viennent ensuite, en ordre décroissant, La Baie (505 \$), Jonquière (484 \$) et Chicoutimi-Nord (457 \$).

Tel que mentionné précédemment, les coûts de construction et l'inflation des prix en général ont un impact direct sur les loyers pratiqués. Ainsi, lorsqu'on analyse les résultats selon l'année de construction des immeubles, on remarque que plus la construction est récente, plus le loyer moyen – pour un logement de deux chambres – augmente. Ainsi, le loyer mensuel moyen des appartements situés dans les immeubles construits avant 1960 était de 438 \$, et il augmente graduellement au fur et à mesure que l'année de construction s'approche de 2008. Dans les immeubles construits depuis 2000, un logement de deux chambres se louait en moyenne 680 \$ par mois selon l'enquête d'octobre 2008.

Taux de disponibilité

Le taux de disponibilité, qui englobe non seulement les logements vacants, mais également ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués, a aussi

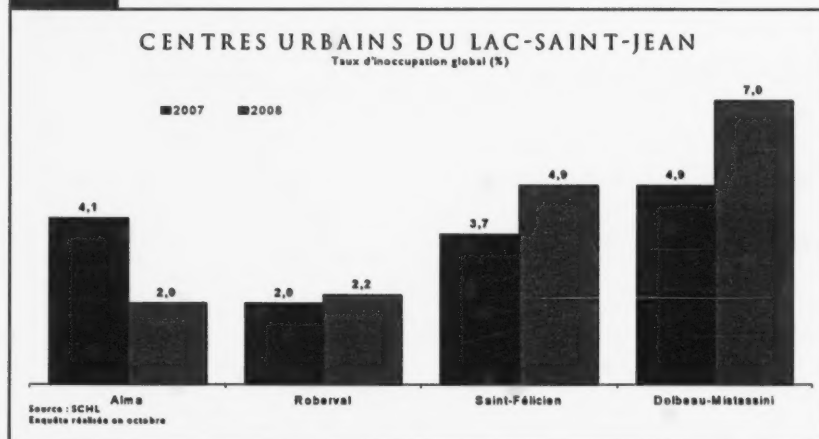
diminué selon l'enquête d'octobre 2008. En effet, il était de 2,2 %, en baisse par rapport au taux de 3,4 % d'octobre 2007. On peut donc s'attendre à très peu de mouvement chez les locataires actuels et un choix relativement limité pour les ménages qui auraient voulu devenir locataires dans le mois ayant suivi l'enquête. Les résultats par secteur géographique démontrent la même dynamique qu'au niveau des taux d'inoccupation, c'est-à-dire que le taux de disponibilité a diminué partout.

Prévisions

À quoi peut-on s'attendre en 2009? D'abord, le marché de l'emploi devrait demeurer relativement semblable à celui de 2008, et il pourrait même légèrement augmenter. En effet, la phase préliminaire de la construction de l'usine de technologie AP50 de Rio Tinto-Alcan arrivera à terme, et les travaux devraient ensuite s'intensifier. Même son de cloche du côté de la construction par Hydro-Québec de la centrale hydroélectrique Eastmain 1A, pour laquelle plusieurs entrepreneurs de la région ont obtenu des contrats. Toutefois, comme l'accroissement de l'activité sur ces chantiers pourrait avoir lieu seulement durant la deuxième moitié de 2009, l'impact sur la demande de logements locatifs pourrait être limité lors de l'enquête d'octobre 2009.

Sur le plan démographique, la décroissance du nombre de jeunes ménages sera amplement compensée par l'augmentation du nombre de ménages âgés de plus de

Figure 4



³ Les données par secteur géographique n'étant pas fiables du point de vue statistique, il nous est impossible de les comparer à celles d'octobre 2007.

65 ans. Le vieillissement de la population n'est pas une tendance irréversible et cela aura pour effet d'ajouter un peu de pression sur la demande de logements locatifs tous les ans. Le décès du conjoint ou une limitation graduelle des capacités physiques sont souvent des événements qui poussent des ménages propriétaires à opter pour un logement locatif. Finalement, le fait que la RMR retienne davantage ses résidents est aussi un facteur qui continuera d'exercer une pression sur la demande de logements locatifs dans la région.

Du côté de l'offre, on s'attend à ce que peu de logements neufs soient mis sur le marché locatif en 2009. La construction de 100 logements locatifs traditionnels est prévue en 2009, soit un peu plus que le nombre qui était attendu pour 2008, en réaction au resserrement du marché. Compte tenu des facteurs soutenant la demande et de l'évolution anticipée de l'offre en 2009, on prévoit que le marché locatif restera serré au cours de la prochaine année.

Au Lac-Saint-Jean

Le marché locatif s'est détendu dans trois des quatre centres urbains du Lac-Saint-Jean entre l'enquête d'octobre 2007 et celle d'octobre 2008 : Dolbeau-Mistassini, Saint-Félicien et Roberval. La hausse du taux d'inoccupation dans ces centres se produit au moment où l'industrie forestière traverse une période difficile et se transforme. La fermeture de quelques usines au Lac-Saint-Jean a probablement forcé un certain nombre de travailleurs à se déplacer afin de se trouver un nouvel emploi. L'augmentation la plus importante a été observée à Dolbeau-Mistassini, où le taux d'inoccupation est passé de 4,9 % en octobre 2007 à 7 % à pareil mois en 2008. À Saint-Félicien, la proportion de logements vacants est montée de 3,7 % en octobre 2007 à 4,9 % en 2008. À Roberval, le taux d'inoccupation n'a que très légèrement augmenté, passant de 2 % à 2,2 % entre octobre 2007 et octobre 2008. Finalement, Alma est le seul centre urbain du Lac-Saint-Jean où un resserrement du marché locatif a été observé. En effet, suite à

une remontée ponctuelle en octobre 2007, le taux d'inoccupation a diminué de moitié pour s'établir à 2 % en octobre 2008.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs⁴

Selon cet indicateur, le marché locatif de la RMR de Saguenay a été moins abordable en 2008 qu'en 2007. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a augmenté de 2 % en 2008, alors que le revenu médian des ménages locataires a diminué de 3,4 % au cours de la même période. Résultat : l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour la RMR de Saguenay est passé de 128 en 2007 à 121 en 2008. L'indicateur d'abordabilité s'est maintenu en moyenne à 129 au cours des cinq dernières années dans la région. Notons que l'indicateur est toujours au dessus de la barre du 100.

⁴ L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont actifs. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier est égal à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EN OCTOBRE 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

65 ans. Le vieillissement de la population n'est pas une tendance irréversible et cela aura pour effet d'ajouter un peu de pression sur la demande de logements locatifs tous les ans. Le décès du conjoint ou une limitation graduelle des capacités physiques sont souvent des événements qui poussent des ménages propriétaires à opter pour un logement locatif. Finalement, le fait que la RMR retienne davantage ses résidents est aussi un facteur qui continuera d'exercer une pression sur la demande de logements locatifs dans la région.

Du côté de l'offre, on s'attend à ce que peu de logements neufs soient mis sur le marché locatif en 2009. La construction de 100 logements locatifs traditionnels est prévue en 2009, soit un peu plus que le nombre qui était attendu pour 2008, en réaction au resserrement du marché. Compte tenu des facteurs soutenant la demande et de l'évolution anticipée de l'offre en 2009, on prévoit que le marché locatif restera serré au cours de la prochaine année.

Au Lac-Saint-Jean

Le marché locatif s'est détendu dans trois des quatre centres urbains du Lac-Saint-Jean entre l'enquête d'octobre 2007 et celle d'octobre 2008 : Dolbeau-Mistassini, Saint-Félicien et Roberval. La hausse du taux d'inoccupation dans ces centres se produit au moment où l'industrie forestière traverse une période difficile et se transforme. La fermeture de quelques usines au Lac-Saint-Jean a probablement forcé un certain nombre de travailleurs à se déplacer afin de se trouver un nouvel emploi. L'augmentation la plus importante a été observée à Dolbeau-Mistassini, où le taux d'inoccupation est passé de 4,9 % en octobre 2007 à 7 % à pareil mois en 2008. À Saint-Félicien, la proportion de logements vacants est montée de 3,7 % en octobre 2007 à 4,9 % en 2008. À Roberval, le taux d'inoccupation n'a que très légèrement augmenté, passant de 2 % à 2,2 % entre octobre 2007 et octobre 2008. Finalement, Alma est le seul centre urbain du Lac-Saint-Jean où un resserrement du marché locatif a été observé. En effet, suite à

une remontée ponctuelle en octobre 2007, le taux d'inoccupation a diminué de moitié pour s'établir à 2 % en octobre 2008.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs⁴

Selon cet indicateur, le marché locatif de la RMR de Saguenay a été moins abordable en 2008 qu'en 2007. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a augmenté de 2 % en 2008, alors que le revenu médian des ménages locataires a diminué de 3,4 % au cours de la même période. Résultat : l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour la RMR de Saguenay est passé de 128 en 2007 à 121 en 2008. L'indicateur d'abordabilité s'est maintenu en moyenne à 129 au cours des cinq dernières années dans la région. Notons que l'indicateur est toujours au dessus de la barre du 100.

⁴ L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont actifs. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier est égal à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EN OCTOBRE 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

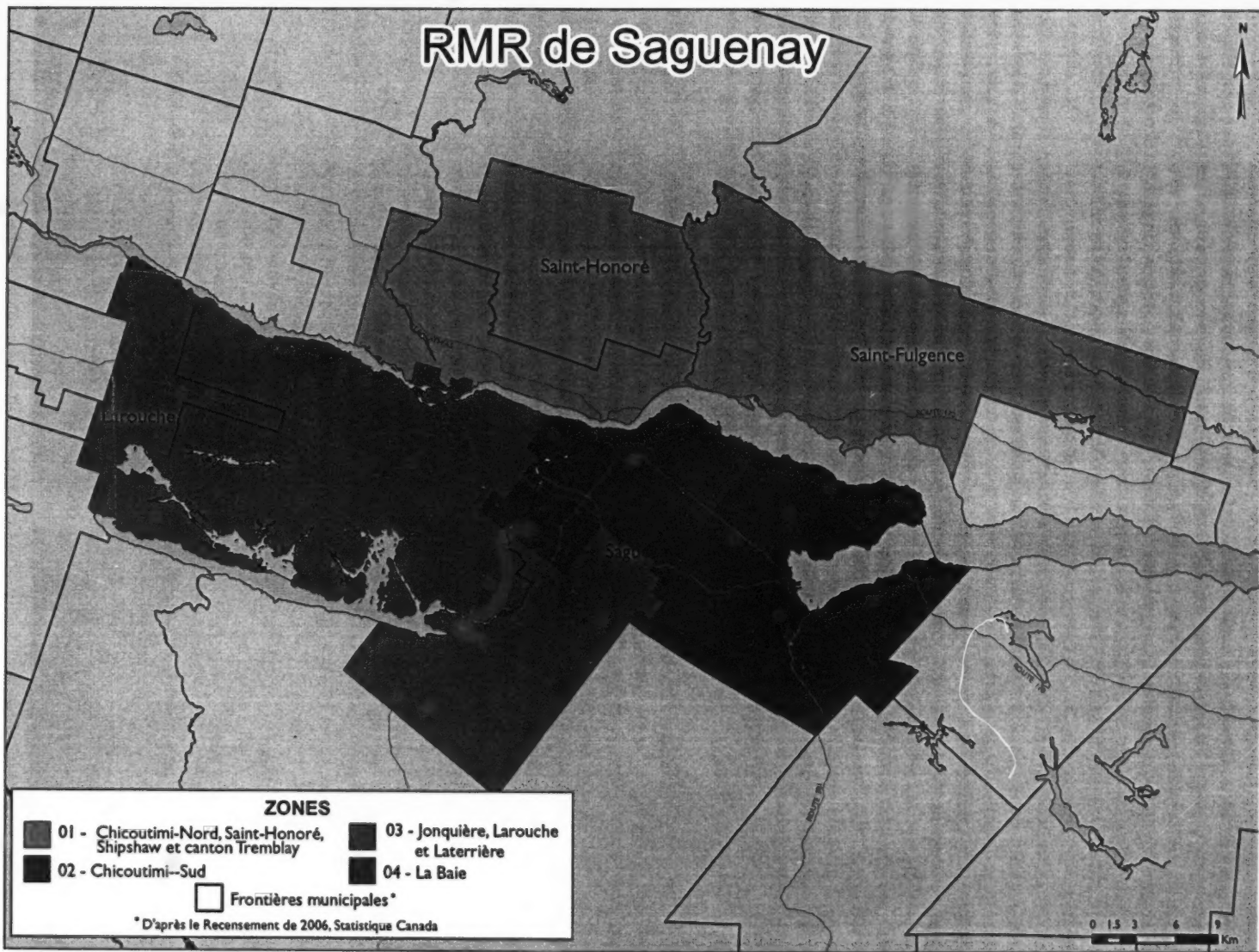
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay
Zone 2	Chicoutimi-Sud
Zone 3	Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami
Zone 4	La Baie
zones 1-4	RMR de Saguenay

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	0,0 a	0,0 a	**	2,3 b	4,1 d	0,2 a	3,4 d	0,6 a	4,3 c	0,7 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,8 d	**	2,5 c	**	1,0 a	0,9 a	0,0 c	0,5 b	1,3 a	1,0 a
Chicoutimi (toutes zones)	1,1 a	—	2,2 b	1,2 d	1,6 c	0,1 a	0,1 b	1,1 b	1,1 b	1,1 a
Zone 3 - Jonquière	**	0,0 c	3,9 c	3,7 d	1,8 b	0,7 a	**	**	4,0 c	2,4 b
Zone 4 - La Baie	**	**	8,8 c	3,2 c	2,9 c	2,1 b	3,6 d	1,0 a	4,4 c	2,1 a
Saguenay (RMR)	1,4 c	2,2 c	3,6 b	2,2 c	1,8 b	0,5 a	1,2 c	1,2 c	2,9 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08	oct-07	oct-08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	415 b	383 a	395 a	451 a	457 a	517 a	530 a	450 a	463 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	324 a	336 a	407 a	414 a	514 a	563 a	538 a	575 a	480 a	519 a
Chicoutimi (toutes zones)	324 a	336 b	405 a	412 a	508 a	552 a	531 a	564 a	476 a	502 a
Zone 3 - Jonquière	358 b	363 a	407 a	410 a	484 a	484 a	550 a	574 a	471 a	477 a
Zone 4 - La Baie	308 a	313 a	393 a	433 a	446 a	508 b	457 a	471 b	439 a	484 a
Saguenay (RMR)	322 a	332 a	405 a	412 a	490 a	518 a	526 a	551 a	471 a	496 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	0 a	16	3 b	129	1 a	436	1 a	163	5 a	744
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	120	**	970	17 a	1 804	3 b	538	35 a	3 433
Chicoutimi (zone 1-2)	**	136	14 d	1 099	18 a	1 241	4 b	701	40 a	4 177
Zone 3 - Jonquière	0 c	72	24 d	660	12 a	1 583	**	411	65 b	2 726
Zone 4 - La Baie	**	6	4 c	140	9 b	415	2 a	211	16 a	772
Saguenay (RMR)	0 c	215	42 c	1 898	31 a	4 239	14 c	1 323	121 a	7 875

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	0,0 a	0,0 a	**	2,3 b	5,2 d	0,9 a	3,4 d	1,4 a	5,2 c	1,2 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,8 d	**	3,2 c	**	1,0 a	1,1 a	**	0,5 b	1,7 b	1,1 a
Chicoutimi (zone 1-2)	0,7 a	**	3,6 c	1,4 d	1,3 b	1,1 a	1,3 d	0,7 b	2,2 b	1,4 a
Zone 3 - Jonquière	**	0,0 c	5,1 c	4,9 d	2,0 b	2,0 c	**	**	5,0 c	3,7 c
Zone 4 - La Baie	**	**	8,8 c	3,9 c	3,3 d	2,1 b	3,6 d	1,0 a	4,5 b	2,3 a
Saguenay (RMR)	3,9 d	2,6 c	4,5 b	2,7 b	2,0 b	1,5 b	5,6 c	3,5 d	3,4 b	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	++	**	4,4 d	++	**	++	3,4 d	++
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	++	++	**	++	**	++	2,3 c	++
Chicoutimi (zone 1-2)	**	**	-	-	-	++	1,3 c	-	1,1 c	-
Zone 3 - Jonquières	**	**	9,9 c	++	11,9 d	++	18,0 d	++	9,1 b	**
Zone 4 - La Baie	**	**	10,9 c	**	11,5 a	**	15,6 a	++	12,1 a	++
Saguenay (RMR)	**	++	5,5 c	++	6,8 c	1,5 d	10,9 c	++	5,7 b	1,5 a

¹ L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	4,7 d	2,0 c	1,3 d	0,5 b	**	1,0 d	3,1 d	1,2 a
1960 à 1974	**	**	4,2 d	0,6 b	1,1 a	0,8 a	**	**	2,3 b	0,8 a
1975 à 1989	**	0,0 d	4,3 d	4,1 d	3,2 c	1,4 a	7,7 c	4,5 d	4,5 b	2,7 b
1990 à 1999	0,4 a	**	0,5 a	**	0,7 b	0,0 c	0,0 d	0,0 d	0,5 a	0,4 b
2000 ou après	**	**	2,9 a	**	0,3 a	1,1 d	**	0,0 d	1,5 a	0,8 d
Tous les immeubles	2,8 c	2,8 c	3,6 b	2,2 c	1,8 b	0,9 a	4,6 c	2,6 c	2,8 a	1,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	occ07	occ08	occ07	occ08	occ07	occ08	occ07	occ08	occ07	occ08
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	319 a	334 b	372 a	359 a	420 a	438 b	463 a	472 b	413 a	417 a
1960 à 1974	318 a	366 c	403 a	409 a	486 a	502 a	534 b	548 a	458 a	474 a
1975 à 1989	365 b	354 a	422 a	433 a	488 a	497 a	544 a	557 a	481 a	493 a
1990 à 1999	**	**	470 c	**	530 a	552 a	547 b	602 b	523 a	555 a
2000 ou après	a.i.e.	**	**	**	635 b	680 a	663 a	718 b	628 b	668 a
Tous les immeubles	332 a	352 a	405 a	412 a	490 a	518 a	526 a	553 a	471 a	496 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	occ07	occ08	occ07	occ08	occ07	occ08	occ07	occ08	occ07	occ08
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 d	**	**	0,8 d	0,6 b	1,3 d	0,0 c	1,7 c	0,7 a
6 à 19 unités	**	**	3,8 c	2,5 c	1,7 b	1,0 a	2,6 c	1,2 a	2,5 a	1,5 a
20 à 49 unités	8,3 a	4,2 a	8,4 a	1,3 a	6,9 a	1,9 a	31,1 a	22,0 a	11,2 a	4,9 a
50 à 99 unités	a.i.u.	a.i.u.	**	a.i.u.	**	a.i.u.	a.i.u.	a.i.u.	**	a.i.u.
100 unités et +	0,4 a	a.i.u.	0,6 a	a.i.u.	0,9 a	a.i.u.	a.i.u.	a.i.u.	0,6 a	a.i.u.
Tous les immeubles	2,8 c	2,8 c	3,6 b	2,2 c	1,8 b	0,9 a	4,6 c	2,6 c	2,8 a	1,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	334 c	373 b	368 a	359 a	465 a	510 a	489 a	538 a	451 a	492 a
6 à 19 unités	332 a	351 b	412 a	421 a	501 a	521 a	537 a	554 a	476 a	495 a
20 à 49 unités	330 a	334 a	439 a	446 a	539 a	539 a	603 a	611 a	510 a	511 a
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.
Tous les immeubles	332 a	352 a	405 a	412 a	490 a	518 a	526 a	553 a	471 a	496 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	4,3 d	0,0 b	4,6 c	1,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	0,5 b	1,2 a	1,1 d	1,3 a	1,8 a	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.
Chicoutimi (zones 1-2)	2,7 c	0,4 b	1,8 b	1,1 a	1,2 a	1,7 a	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.
Zone 3 - Jonquière	**	0,9 d	2,8 c	1,8 b	26,0 a	9,7 a	**	a.l.u.	**	a.l.u.
Zone 4 - La Baie	**	1,3 a	6,5 a	3,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saguenay (RMR)	1,7 c	0,7 a	2,5 a	1,5 a	11,2 a	4,9 a	**	a.l.u.	0,8 a	a.l.u.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saguenay (RMR)										
Moins de 300 \$	a.i.e.	**	a.i.e.	**	a.i.e.	**	a.i.e.	a.i.e.	a.i.e.	0,0 d
300 à 349 \$	**	**	**	**	0,0 d	0,0 d	**	**	2,8 c	2,2 c
350 à 399 \$	**	**	**	**	**	0,0 d	**	**	5,8 d	1,8 c
400 à 449 \$	**	**	2,7 c	1,9 c	2,8 c	**	**	0,0 d	2,5 c	1,5 c
450 à 499 \$	**	**	**	**	1,8 c	1,4 a	**	0,7 b	2,7 b	2,0 c
500 \$ et +	a.i.e.	**	3,5 c	0,0 d	1,8 b	1,0 a	5,5 c	3,2 d	3,0 c	1,6 b
Toutes les fourchettes	2,8 c	2,8 c	3,6 b	2,2 c	1,8 b	0,9 a	4,6 c	2,6 c	2,8 a	1,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	0,0 a	0,0 a	**	2,3 b	4,1 d	0,2 a	3,4 d	0,6 a	4,3 c	0,7 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,8 d	**	2,5 c	**	1,0 a	0,9 a	0,0 c	0,5 b	1,3 a	1,0 a
Chicoutimi (zones 1-2)	0,7 a	**	2,9 b	1,2 d	1,6 c	0,8 a	0,7 b	0,5 b	1,8 b	1,0 a
Zone 3 - Jonquière	**	0,0 c	3,9 c	3,7 d	1,8 b	0,7 a	**	**	4,0 c	2,4 b
Zone 4 - La Baie	**	**	8,8 c	3,2 c	2,9 c	2,1 b	3,6 d	1,0 a	4,4 c	2,1 a
Saguenay (RMR)	2,8 c	2,8 c	3,6 b	2,2 c	1,8 b	0,9 a	4,6 c	2,6 c	2,8 a	1,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	415 b	383 a	395 a	451 a	457 a	517 a	530 a	450 a	463 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	324 a	336 a	407 a	414 a	514 a	563 a	538 a	575 a	481 a	519 a
Chicoutimi (zones 1-2)	324 a	348 b	405 a	412 a	501 a	543 a	535 a	561 a	476 a	501 a
Zone 3 - Jonquière	358 b	363 a	407 a	410 a	484 a	484 a	548 a	574 a	472 a	477 a
Zone 4 - La Baie	308 a	313 a	393 a	433 a	446 a	508 b	457 a	471 b	439 a	484 a
Saguenay (RMR)	332 a	352 a	405 a	412 a	491 a	511 a	526 a	553 a	471 a	498 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008, selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	0 a	16	3 b	129	1 a	436	1 a	163	5 a	744
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	120	**	970	17 a	1 808	3 b	538	35 a	3 437
Chicoutimi (zones 1-2)	—	136	1 d	1 099	18 a	2 245	4 b	701	40 a	4 181
Zone 3 - Jonquière	0 c	72	24 d	660	12 a	1 600	**	414	65 b	2 746
Zone 4 - La Baie	**	6	4 c	140	9 b	415	2 a	211	16 a	772
Saguenay (RMR)	6 c	215	42 c	1 898	38 a	4 260	34 c	1 326	121 a	7 699

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	0,0 a	0,0 a	**	2,3 b	5,2 d	0,9 a	3,4 d	1,4 a	5,2 c	1,2 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,8 d	**	3,2 c	**	1,0 a	1,1 a	**	0,5 b	1,7 b	1,1 a
Chicoutimi (zones 1-2)	0,2 a	**	3,6 c	1,7 d	1,0 b	**	1,3 d	0,7 b	2,2 b	** a
Zone 3 - Jonquière	**	0,0 c	5,1 c	4,9 d	2,0 b	2,0 c	**	**	4,9 c	3,7 c
Zone 4 - La Baie	**	**	8,8 c	3,9 c	3,3 d	2,1 b	3,6 d	1,0 a	4,5 b	2,3 a
Saguenay (RMR)	1,9 d	2,8 c	4,5 b	2,0 b	2,0 b	1,5 b	5,2 c	3,1 d	3,4 b	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	++	**	4,4 d	++	**	++	3,4 d	++
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	++	++	**	++	**	++	2,3 c	++
Chicoutimi (zones 1-2)	**	**	++	**	2,3 c	++	2,8 c	++	2,5 c	++
Zone 3 - Jonquière	**	**	9,9 c	++	11,9 d	++	17,8 d	++	9,0 b	**
Zone 4 - La Baie	**	**	10,9 c	**	11,5 a	**	15,6 a	++	12,1 a	++
Saguenay (RMR)	**	++	5,5 c	++	6,6 c	1,4 d	10,8 c	++	5,7 b	1,5 a

¹ L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle

n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTES TECHNIQUES

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants)

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement).

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2007 à 550 \$ en 2008, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2007 et celui de 2008. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Modification de l'Enquête sur les logements locatifs au Québec

En octobre 2008, une modification à l'Enquête sur les logements locatifs au Québec a été apportée. Les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés de l'enquête. Ayant des caractéristiques particulières (démographiques, structurales et cycliques) propres, ces résidences forment un marché locatif distinct. Par exemple, la présence de services dans la plupart des résidences fait en sorte que les loyers y sont significativement (notamment) plus élevés que sur le marché dit *traditionnel*.

Jusqu'en avril 2008 inclusivement, les statistiques sur le taux d'inoccupation et de disponibilité incluaient ces immeubles, alors qu'ils étaient exclus du calcul du loyer moyen. Cette modification s'appliquera de façon permanente à partir de cette année.

Pour voir l'impact de ce changement sur les statistiques de 2007, cliquez sur ce lien.

http://www.schl.ca/fr/cifihacil/remaha/stdo/tasufidome/tasufidome_020.cfm

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants de chaque province*. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'occupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.